Ankenævnet for Forsikring

U D K A S T

937/14

Den 7. april 2014 blev i sag nr. 85.089:

xxxxx xxxxx xxxxxxxxx
xx xxxxxxxxx xx x
xxxx xxxxxxxxxx

mod

LB Forsikring A/S
Farvergade 17
1463 København K

afsagt

k e n d e l s e :

Forsikringstageren har i medfør af lov om forbrugerbeskyttelse ved erhvervelse af fast ejendom tegnet udvidet ejerskifteforsikring i LB Forsikring A/S. Hun klager over selskabets afvisning af at yde forsikringsdækning for et utæt ovenlysvindue.

Klageren anmeldte i slutningen af 2012 eller starten af 2013 en vandskade, der viste sig at være forårsaget af et utæt ovenlysvindue. Selskabet afviste dækning med henvisning til, at forholdet ikke var til stede på overtagelsestidspunktet.

Den forsikrede ejendom er opført i 1990. Ejerskifteforsikringen er tegnet pr.14/5 2004 på baggrund af tilstandsrapport udarbejdet den 15/4 2004. Tilstandsrapporten indeholder ikke oplysninger, der har relevans for sagen.

I klageskemaet dateret den 22/9 2013 har klageren bl.a. anført:

"**1. Sagsfremstilling**
Supplerende redegørelse kan evt. vedhæftes som bilag

- Den 24.12.12 konstaterer vi vand på gulvet i vores køkken. Vandet drypper fra loftet.
- I følge skrivelse den 15.03.13 konstaterer taksator, at vanddryppet skyldes indtrængende fygesne fra enten ovenlysvinduets inddækning eller ved gavl-beklædning. Forsikringsselskabet afviser sagen (se bilag 'første afvisning').

…

- Den 22.05.13

…

Senere på dagen taler vi med vores tømrer, som refererer, at taksator har kontaktet ham, og at han udmærket er klar over, at vores inddækning på ovenlysvindue er konstrueret forkert.

…

- Den 07.05.13 modtager vi orientering om, at sagen på ny afvises (se bilag 'anden afvisning'). Taksator er nu kommet frem til, at vanddryppet skyldes, at sidefalsene på ovenlysvinduet er banket/trykket ned, og at det derfor alene var skumbølgeklodsen, der ligger bagved, som skulle holde sneen tilbage. I følge afgørelsen er det alene den manglende skumbølgeklods, som skulle være årsag til vand indtrængen. Dette er vores tømrer uenig i (se bilag 'udtalelse fra tømrer').
- Den 26.05.13 klager vi skriftligt over afgørelsen (se bilag 'klage over ejerskifteforsikring'). Taksator siger, at: 'vanddryppet skyldes, at sidefalsene på ovenlysvinduet er banket/trykket ned' (Se bilag 'anden afvisning'). Det er en skjult konstruktionsfejl ved huset, som forsikringsselskabet har anerkendt tidligere (se bilag 'tidligere godkendt forsikringssag').
- Den 17.06.13 skriver forsikringsselskabet, at de fastholder afvisningen af sagen, da vi ikke har bevist, at der var en dækningsberettiget skade til stede på det tidspunkt, hvor vi overtog vores ejendom.

Vi mener, at vi har løftet bevisbyrden ved:
- Udtalelse fra tømrer
- En tidligere godkendt sag med præcis samme problematik
- Taksators egen udtalelse/konklusion i forhold til sidefalse, der er banket/trykket ned.

Hvad vil du konkret opnå hos selskabet?
Vi vil have anerkendt skaden, da vi jo netop har tegnet en ejerskifteforsikring, der skal dække eventuelle skjulte fejl og mangler.

Selskabet har i brev af den 18/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"Sagen omhandler en anmeldt indtrængen af sne gennem et vindue.

…

Vores medlem anmeldte tidligere den 1. november 2005, at der trængte vand ind igennem et ovenlysvindue. Vores taksator kunne ved besigtigelse konstatere, at inddækningsforhold i bagkant og ved siderne var under teglene og udført forkert. På den baggrund dækkede vi, med fradrag af selvrisiko, udbedringen af skaden, der blev anmeldt i 2005.

Vores medlem anmeldte den 11. januar 2013, at der den 24. december 2012 var trængt fygesne gennem et ovenlysvindue. Skaden var opstået i et ovenlysvindue placeret på den modsatte side af huset i forhold til skaden anmeldt i 2005. Vores medlem oplyste ved anmeldelsen, at skaden opstod på et tidspunkt, hvor det stormede og sneede kraftigt.

Vores taksator kunne ved sin besigtigelse af den seneste skade konstatere, at forholdene omkring ovenlysvinduerne ikke afveg fra tilsvarende bygninger. Han afviste derfor, at vi ville yde dækning til den anmeldte skade.

Vores medlem var ikke tilfreds med afgørelsen, hvorfor vi kontaktede den tømrer, der stod for udbedringen af den anmeldte skade. Medlemmets tømrer oplyste til vores taksator, at årsagen til utætheden var, at sidefalsene på ovenlysvinduet var trykket ned, hvorfor der alene var den bagvedliggende skumbølgeklods til at holde sneen ude. Vores medlems tømrer oplyste til vores taksator, at der stort set ikke var mere tilbage af skumbølgeklodsen, da dennes levetid var udløbet. Herudover oplyste tømreren, at det ikke er ualmindeligt, at fygesne kan trænge ind under særlige vejrsituationer.

Medlemmets tømrer skriver nu, i sin udtalelse til nævnet, at inddækningerne ikke er håndværksmæssigt korrekt udført. Vi er enige med medlemmets tømrer i, at den stående fals er

udtryk for sjusk, der sandsynligvis er lavet for, at tagstenene visuelt ligger plant. Der er dog ikke tale om overtrædelse af lovkrav.
…
Efter en fornyet gennemgang af sagen må vi fastholde, at vi ikke kan tilbyde dækning for det anmeldte forhold. Vandindtrængningen skete alene under særlige vejrforhold og mere end 8½ år efter vores medlems overtagelse af huset. Vi finder det herefter ikke sandsynliggjort, at forholdet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed på tidspunktet for overtagelsen af forsikringen. Ligesom vinduets stand på overtagelsestidspunktet ikke medførte en nærliggende risiko for skade.

Skumbølgeklodsernes levetid er ved at være udløbet, hvilket sammen med de særlige vejrforhold på skadetidspunktet findes at være årsagen til den indtrængende fygesne. Vi må derfor ligeledes afvise skaden med henvisning til forsikringsvilkårenes pkt. 4.00.6 og 4.00.7."

Klageren har i brev af den 30/10 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"**Afsnit 1:**
Vi har ikke anmeldt, at skaden var en følge af indtrængning af sne gennem et vindue. Anmeldelsen gik ud på, at der var en vandskade i vores køkken.

Afsnit 3:
Det er korrekt, at der tidligere har været en vandskade, som vi ifølge LB 's egen rapport anmeldte som en uspecificeret vandskade den 07-08-05.
LB anfører ukorrekt, at vi den 01-11-05 anmeldte en skade, der vedrørte indtrængning af vand gennem et ovenlysvindue.

Afsnit 4:
Den 27-12-12 anmeldte vi telefonisk, at vi havde en vandskade i vores køkken. Da vi af taksator bliver ringet op for at lave en aftale om besigtigelse, må vi flere gange gøre det klart for ham, at vi altså ikke havde nogen ide om hvor vandet var trængt ind! Vi har ikke oplyst at det stormede og sneede kraftigt.
Der er ikke korrekt at anmeldelsen skete den 11-01-13 gående ud på, at den 24-12-12 var trængt fygesne gennem et ovenlysvindue.

Afsnit 5:
LB's taksators afvisning af skadedækning på grund af, at forholdene omkring vore ovenlysvinduer ikke afveg fra tilsvarende bygninger, er helt uforståeligt og giver ingen mening.
Begrundelse for en afvisning kan ikke være, at en bygningsdel er udført på samme måde, som tilsvarende bygninger. Dette ville jo betyde, at de fleste skadesanmeldelser fra ejere af typehuse kunne afvises.

Afsnit 6:
Vi har ikke haft nogen tømrer til at udbedre skaden - den er stadig ikke udbedret! I forhold til taksators udlægning af tømrers udtalelse, vil vi henvise til tømrerens skriftlige udtalelse af 20/8 2013.

Afsnit 7:
LB er enig med vores tømrer om, at inddækningen ved ovenlysvinduet ikke er korrekt udført, selv om det ikke er direkte ulovligt.
Da der er tale om en skjult inddækning, kan det ikke accepteres, at skaden er en følge af dårlig vedligeholdelse. Der er vel næppe nogen, der med mellemrum får deres vinduer afmonteret, med henblik på at foretage nødvendige reparationer.

Hvis en afvisning fra LB skulle kunne accepteres, skulle det i forsikringsbestemmelserne være anført, at visse skjulte skader kun var dækket i et specifikt anført antal år.

Side 2
Afsnit 5:
LB anfører, at skumklodsernes levetid er ved at være udløbet, hvilket sammenholdt med vejrforholdene på skadestidspunktet var skyld i skaden.

Der er ikke i policen anført begrænsninger i skadesdækningen, og der er ingen tvivl om, at langt de fleste skader på huse sker som følge af ekstreme forhold, oftest vejrforhold."

Selskabet har i brev af den 25/11 2013 til nævnet til dette bl.a. anført:

"Vores medlem anmeldte i 2005, at inddækningerne ved et ovenlysvindue var utætte, hvorfor der trængte vand ind. Denne skade blev anmeldt til vores medlems husforsikring den 9. august 2005 med en oplyst skadedato den 7. august 2005. Da der ikke var tale om en skade dækket af husforsikringen, blev skaden i stedet den 1. november 2005 anlagt som en skade på ejerskifteforsikringen. Den daværende skade blev dækket over ejerskifteforsikringen.

Vores medlem kontaktede os den 11. januar 2013 og oplyste, at hun havde konstateret en skade magen til den tidligere (underforstået; indtrængende vand gennem utætte inddækninger) dog på den anden side af huset. Medlemmet oplyste tillige, at dette havde medført vand i køkkenet.

Vores taksator besigtigede den anmeldte skade den 22. januar 2013. Af taksatorrapporten fremgår, at vores medlem ved besigtigelsen oplyste, at der var dryppet vand ned i køkkenet, samt at dette var sket efter en aften med kraftig storm og fygesne. Denne oplysning fremgår af vores breve af 15. marts 2013 og 7. maj 2013 til vores medlem. Den 22. maj 2013 oplyste vores medlem i en klage til os, at det havde sneet meget på aftenen for skadens opståen. Vi bemærker derudover, at vores medlem i sin seneste henvendelse til nævnet anfører, at "langt de fleste skade på huse sker som følge af ekstreme forhold, oftest vejrforhold".

Vi henviste i vores tidligere indlæg til relevante punkter i vores forsikringsvilkår. Det skal i den forbindelse bemærkes, at ejerskifteforsikringens grunddækning er lovbestemt. Når en bygning vurderes i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder og i almindelig god vedligeholdelsesstand, er der således tale om et helt sædvanlig dækningskriterium. Når der tales om tilsvarende bygningen menes der, at der ses på sædvanlig byggeskik på opførelsestidspunktet. Der er således ikke tale om, at dækning afvises blot fordi man bor i et typehus.

Vi må herefter fastholde, at årsagen til skaden findes at være, at skumbølgeklodsernes levetid er ved at være udløbet hvilket, sammenholdt med vejrforholdene på skadetidspunktet, findes at være årsagen til den indtrængende vand. Vandindtrængningen skete 8 1/2 år efter vores medlems overtagelse af huset. Vi finder, at det ikke er sandsynliggjort, at forholdet nedsatte bygningens værdi eller brugbarhed på tidspunktet for overtagelsen af forsikringen. Herudover er det ikke sandsynliggjort, at vinduets stand på overtagelsestidspunktet medførte en nærliggende risiko for skade.

Vi skal beklage, at vi fejlagtigt lagde til grund, at vores medlem havde fået udbedret skaden. Der er nu forløbet 10 måneder siden den anmeldte vandindtrængning, hvorfor vi lagde til grund, at vores medlem havde fået udbedret årsagen til den daværende vandindtrængning.

Slutteligt skal det bemærkes, at vores medlem fik skaden anmeldt i 2005 dækket, da det dengang blev vurderet, at monteringen af dette ovenlys vindue var foretaget således, at der var en reel risiko for gentagne tilfælde af vandindtrængning. Vandindtrængningen i den aktuelle skade skete alene som en kombination af vejrliget samt udløb af skumklodsernes levetid og derved ikke som følge af monteringen af vindue."

Klageren har i brev af den 30/11 2013 til nævnet heroverfor bl.a. bemærket:

"LB anfører, at vi anmeldte den omhandlede skade som: 'Inddækningerne ved et ovenlysvindue var utætte, hvorved der trængte vand ind.'

Det korrekte er, at vi den 27/12-12 anmeldte, at der var trængt vand ind i vores køkken, men hvordan det skete, ved vi ikke. LB's taksator skønnede efterfølgende, at vandet var trængt ind gennem et ovenlysvindue.

Vi har tegnet en 10-årig ejerskifteforsikring, der skulle dække skjulte fejl og mangler. Derfor er det helt uforståeligt for os, at LB ikke vil dække en skade, angiveligt fordi skaden er sket 8 1/2 år ind i perioden for forsikringsdækningen, og fordi vi ikke kan sandsynliggøre, at vinduets tilstand på overtagelsestidspunktet medførte en risiko for skade.

Da forsikringen er tegnet for en 10årig periode, skal den naturligvis gælde i 10 år, med mindre der er taget forbehold eller angivet de forhold, der kan medføre en kortere løbetid.

Det kan endvidere ikke være forsikringstagers pligt at sandsynliggøre, at dele af en ejendom på overtagelsestidspunktet kan medføre en risiko for skade. Hvis dette var tilfældet, skulle det fremgå af den tilstandsrapport, der var udfærdiget i forbindelse med vort køb af ejendommen."

Selskabet har i brev af den 4/12 2013 til nævnet heroverfor bl.a. anført:

"Hertil bemærker vi, at vi er enige med vores medlem i, at en 10 årig forsikring naturligvis er gældende for skader, der konstateres i op til 10 år efter forsikringens ikrafttrædelse. Det ændrer dog ikke på, at skaden skal have været til stede på forsikringens ikrafttrædelsestidspunkt for at være dækningsberettigende, hvorfor det slid og udløb af levetid der sker på bygningsdele i løbet af forsikringstiden, ikke er omfattet af forsikringen."

Af udskrift fra selskabets sagslog fremgår bl.a.:

"Modtaget | Skade dato
08-08-2005 | 07-08-2005
…
Årsag/hændelse
Indtrængen af nedbør

Skadeomfang
I forbindelse med kraftige nedbørsmængder trak store mængder nedbør ind gennem ovenlysvindue på første sal.
Delvis beskadigelse af isolering og træloft i gang/entre.
…

Delrapport	Taksator	Besigtiget
15-08-2005	…	12.08.2005

…

Konklusion
Inddækningsforhold i bagkant og sider på dette ovenlysvindue er under cementtegl tydeligvis beskadiget/udført forkert.
Aftalt at medl. rekv. En tøm./blikkenslager for nødvendig rep. af inddækning og træ-loft/isolering.

Skadesanmeldelse
11-01-2013
…
Skadesdato: 24-12-2012
Beskriv uheldet: Ifølge fstg. Er denne skade magen til skade 01, dog på den anden side af huset. Der er vand på gulvet i køkkenet. Der er ikke her tale om fygesne m.m. Aftalt besigtigelse"

En tømrermester, som klageren rekvirerede, konstaterede i vurdering af den 20/8 2013 bl.a.:

"Det kan konstateres, at der på to af ejendommens ovenlysvinduer er problemer med inddækningerne. Den stående fals i inddækningerne er banket flade, og er tydeligvis ødelagte. Derfor kan der trænge vand ind.

Inddækningerne er ikke håndværksmæssigt korrekt udført, hverken efter nuværende regler eller efter de gældende regler på husets opførelsestidspunkt."

Af forsikringsbetingelserne fremgår bl.a.:

"**3.00 Hvad dækker forsikringen**

3.10 Forsikringen dækker udbedring af aktuelle skader samt fysiske forhold ved bygningerne, der giver nærliggende risiko for skader på de forsikrede bygninger eller bygningsdele, under forudsætning af, at skaden/skaderisikoen var til stede da køber overtog ejendommen og at den konstateres og anmeldes i forsikringstiden.

Ved skade forstås brud, lækage, deformering, svækkelse, revnedannelse, ødelæggelse eller andre fysiske forhold i bygningen, der nedsætter bygningens værdi eller brugbarhed nævneværdigt i forhold til tilsvarende intakte bygninger af samme alder i almindelig god vedligeholdelsesstand. Manglende bygningsdele kan også være en skade. Ved nærliggende risiko for skade forstås, at der erfaringsmæssigt vil udvikle sig en skade, hvis der ikke sættes ind med særligt omfattende vedligeholdelsesarbejder eller andre forebyggende foranstaltninger.

3.30 Udvidet dækning for ulovlige bygninger
Dækningen i afsnit 3.10 er udvidet til at omfatte ulovlige bygninger og bygningsindretninger, hvis disse ikke overholdt gældende lovkrav på opførelsestidspunktet. Erstatningen for ulovlige bygninger og bygningsindretninger opgøres som en værdiforringelse, der beregnes som forskellen mellem ejendommens kontantpris på handelstidspunktet og den kontantpris, der kunne være opnået, hvis der havde været kendskab til de ulovlige forhold på handelstidspunktet.

De øvrige bestemmelser i ejerskifteforsikringen gælder også for denne udvidede dækning.

4.00 Undtagelser fra dækningen

7. 85.089

Forsikringen dækker ikke:
…
6. forhold, der alene består i sædvanligt slid eller bygningens manglende vedligeholdelse, medmindre der som følge af det pågældende forhold er sket en skade eller er nærliggende risiko for skade på bygningen.

7. forhold, der alene består i udløb af bygningsdeles, konstruktioners eller materialers sædvanlige levetid."

Nævnet har gennemset de fremlagte fotos.

Nævnet udtaler:
Det fremgår af sagen, at klageren i 2005 anmeldte, at der trængte vand ind gennem et ovenlysvindue i den forsikrede ejendom, og at selskabet efterfølgende dækkede omkostningerne til udbedring af skaden, idet selskabet vurderede, at inddækninger i bagkant og sider under cementtegl var forkert udført.

Klageren anmeldte i december 2012 eller januar 2013, at hun havde konstateret en vandskade i køkkenet, der ved efterfølgende besigtigelse viste sig at være en følge af vandindtrængen gennem et ovenlysvindue i den modsatte side af den forsikrede ejendom. Klagerens tømrer har vurderet, at vandindtrængningen skyldes, at den stående fals i inddækningerne er banket flade, og at inddækningerne hverken er håndværksmæssigt korrekt udført efter reglerne på opførelses- eller anmeldelsestidspunktet. Selskabet er derimod af den opfattelse, at skaden i det væsentlige skyldes en kombination af, at levetiden for den bagvedliggende skumbølgeklods er udløbet og vejrforholdene på skadetidspunktet.

Nævnets flertal udtaler:
Vi bemærker, at der er væsentlig lighed mellem skaden, som selskabet anerkendte som dækningsberettigende i 2005, og den omhandlede skade. Efter en gennemgang af sagens bilag må vi lægge til grund, at den skete vandindtrængen i første række skyldes, at den stående fals i inddækningerne er banket flad. På denne baggrund, finder vi, at

forholdet må betragtes som en skade. Vandskaden på klagerens gulv mv. skal herefter dækkes som en følgeskade.

Nævnets mindretal finder det på det foreliggende grundlag ikke sandsynliggjort, at forholdet vedrørende det utætte ovenlysvindue, som klageren nu har anmeldt, udgjorde en skade eller en nærliggende risiko for skade i forsikringsbetingelsernes forstand på overtagelsestidspunktet i 2004. Mindretallet finder det i øvrigt ikke godtgjort, at forholdet er omfattet af forsikringens udvidede dækningsområde.

Der træffes afgørelse efter stemmeflertallet.

Som følge heraf

b e s t e m m e s :

Selskabet, LB Forsikring A/S, skal anerkende, at den anmeldte skade vedrørende ovenlysvinduets inddækninger og vandskaden på gulv mv. udgør en skade i ejerskifteforsikringens forstand og skal yde forsikringsdækning herfor med renter efter forsikringsaftalelovens § 24.

Svend Bjerg Hansen
Udskriftens rigtighed bekræftes

Kim Sparlund